



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.120107/21.06.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1751/29.12.2006 și sub nr.594/13.03.2012

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.135152/12.07.2019, avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției autorizare și sprijin operatori economici nr.140148/19.07.2019;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.22 și art.23 din HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,
- contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1751/29.12.2006 și sub nr.594/13.03.2012,

Văzând cererea înregistrată sub nr.53164/14.03.2019, completată cu memoriul justificativ nr.115465/13.06.2019, prin care societatea MAAN MUSIC STUDIO SRL solicită emiterea avizului Direcției autorizare și sprijin operatori economici,

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c) și art.196 alin.1 lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.120107/21.06.2019 întocmit pentru terenul în suprafață de 1004 mp-Lot 1, cu nr.cadastral 227058 (nr. cadastral vechi 107405, nr. CF vechi:131583) din totalul de 2800 mp, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare încheiat cu municipiul Constanța autentificat sub nr.1751/29.12.2006 și a contractului de vânzare cumpărare încheiat între terți autentificat sub nr.594/13.03.2012, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona hotel Picadilly/restaurant Tic Tac, lot 1, ce stabilește diferența de preț în sumă de 44.774,10 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "bază nautică" în "construire club nautic P+2E și împrejmuire teren" conform certificatului de urbanism nr.659/07.03.2019.

Raportul de evaluare nr.120107/21.06.2019 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, societății MAAN MUSIC STUDIO SRL (prin Direcția autorizare și sprijin operatori economici), în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

Nr. _____/_____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR.135152/12.07.2019

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

- Ordonanței de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1751/29.12.2006 și sub nr.594/13.03.2012;

Luând în considerare raportul de evaluare nr.120107/21.06.2019 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "bază nautică" în "construire club nautic P+2E și împrejmuire teren" conform certificatului de urbanism nr.659/07.03.2019.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.120107/21.06.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1751/29.12.2006 și sub nr.594/13.03.2012.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDAU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.140148/19.07.2019

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.135152/12.07.2019 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1751/29.12.2006 și sub nr.594/13.03.2012.

Terenul în suprafață de 1004 mp-Lot 1, cu nr.cadastral 227058 (nr. cadastral vechi 107405, nr. CF vechi: 131583), din totalul de 2800 mp, pentru care a fost solicitat avizul DASOE, a fost dobândit de la municipiul Constanța conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1751/29.12.2006 la BNP Darie Ruxandra-Luminița cu destinația "bază nautică" așa cum rezultă din raportul de evaluare și certificatul de urbanism de vânzare.

În momentul de față, bunul imobil aparține societății MAAN MUSIC STUDIO SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.594/13.03.2012 și extrasului de carte funciară nr.35064/14.03.2019. Prin actul de dezmembrare autentificat sub nr.1369/23.10.2008, societatea SUNRISE LITORAL SRL, în calitate de titulară a dreptului de proprietate a imobilului, a hotărât dezmembrarea (lotizarea) imobilului în 2 (două) loturi distincte :

-Lot 1 - teren în suprafață de 1004 mp, nr.cadastral 227058 (nr. cadastral vechi 107405, nr. CF vechi: 131583);

-Lot 2 - teren în suprafață de 1796 mp.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013, faza PUZ, Direcția urbanism din cadrul Primăriei municipiului Constanța a emis certificatul de urbanism nr.659/07.03.2019, pentru terenul în suprafață de 1004 mp - lot 1, pentru "construire club nautic P+2E și împrejmuire teren".

Totodată, solicitantul cererii de aviz DASOE nr.53164/14.03.2019, în completarea adresei nr.R 53164/20.03.2019, a depus memoriul justificativ cu nr.115465/13.06.2019 prin care sunt precizate caracteristicile construcției propuse a se edifica (suprafața construită la sol=270 mp, suprafața desfășurată totală=810 mp, POT=27%, CUT=0,7, regim de înălțime P+2E).

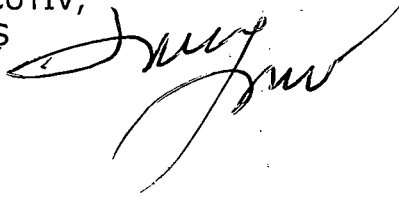
Prin nota de comandă nr.115478/13.06.2019, s-a solicitat firmei de evaluare, aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a noilor reglementări urbanistice conform certificatului de urbanism nr.659/07.03.2019, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa, firma de evaluare nesolicitând completări sau clarificări din partea DASOE

Prin raportul de evaluare nr.120107/21.06.2019 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 44.774,10 euro, fără TVA. În conformitate cu prevederile HCL nr. 261/2017, plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.


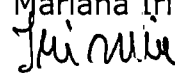
Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare

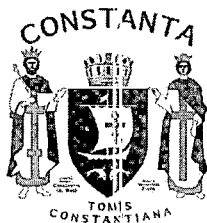
nr.120107/21.06.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1751/29.12.2006 și sub nr.594/13.03.2012.

DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI


Elaborat,
Mariana Irimia




ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1 – DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

AVIZ

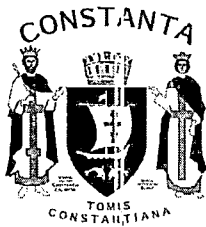
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr. 135152/12.07.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.120107/21.06.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr. 1751/29.12.2006 și sub nr.594/13.03.2012.

Comisia, întrunită azi 24.07, 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă /~~respinge~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIȘ CRISTIAN MARIUS



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr. 135152/12.07.2019;

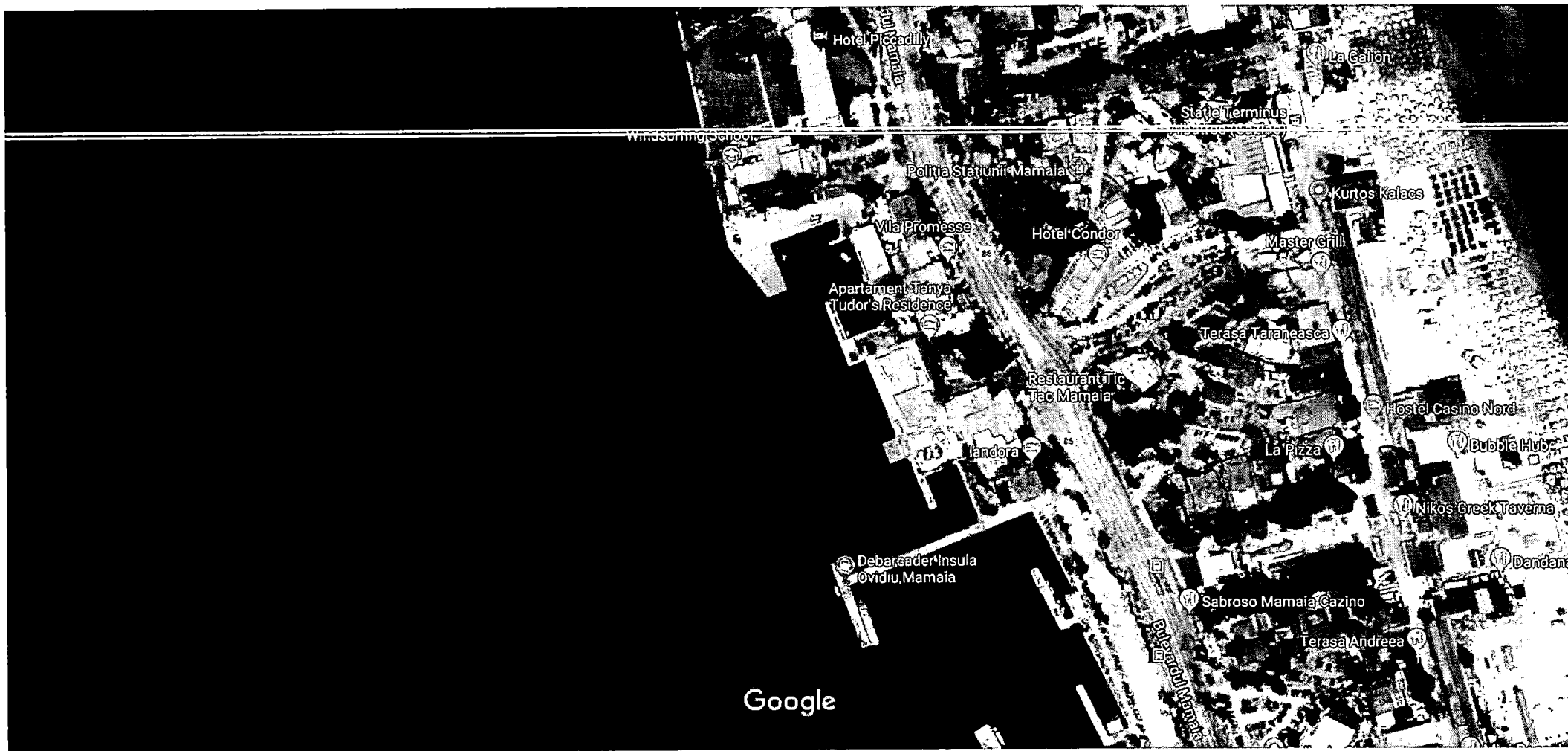
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.120107/21.06.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr. 1751/29.12.2006 și sub nr.594/13.03.2012.

Comisia, întrunită azi 24.07.2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

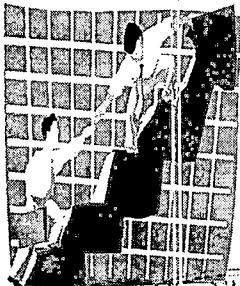
Adoptă /~~respinge~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

ADRIANA ARGHIRESCU



S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



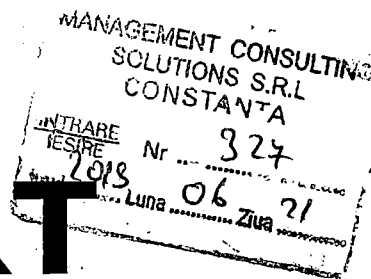
Constanța

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12 157 1
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

Stațiunea Mamaia, Zona hotel Picadilly,
Restaurant Tic Tac, Lot 1, Baza Nautică
1.004 mp

PROPRIETAR:

S.C. MAAN MUSIC STUDIO S.R.L.

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI
ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE**

IUNIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Hotel Picadilly, restaurant Tic Tac, lot 1, județul Constanța, care aparține S.C. MAAN MUSIC STUDIO S.R.L.

▪ **Terenul intravilan**, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 1.004;
- Coeficient utilizare teren existent: maxim 4;
- Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
- Procent ocupare teren existent: 40-70%;
- Regim de înălțime: P+2E;
- Acces: Bd. Mamaia.
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în Stațiunea Mamaia, Zona Hotel Picadilly, restaurant Tic Tac, lot 1.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de pret rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice ale terenului intravilan în suprafața de 1.004 mp, situat în Stațiunea Mamaia, Hotel Picadilly, restaurant Tic Tac, lot 1, ca urmare a emiterii Certificatului de urbanism nr. 659/07.03.2019 pentru "Construire Club Nautic P+2E și împrejmuire teren", luându-se în considerare conținutul memoriului justificativ nr.115465/13.06.2019 atașat cererii de aviz DASOE nr.53164/14.03.2019 și planul anexă la certificatul de urbanism: POT=27%, CUT=0,8, P+2E, suprafața construită la sol=270 mp, suprafața desfășurată totală=810 mp.

Scopul evaluării: stabilirea diferenței de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare încheiate cu municipiul Constanța.

Data evaluării: 21 Iunie 2019.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață teren mp	Valoarea teren comparație		
				EURO/ mp	RON	EURO
1	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Picadilly, jud. Constanta	Bază nautică	1.004,00	446,40	2.119.335,24672	448.185,60
	total 1		1.004,00	446,40	2.119.335,24672	448.185,60
	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Picadilly, jud. Constanta	Bază nautică	734,00	446,40	1.549.394,49312	327.657,60
		Club Nautic P+2 și împrejurire teren	270,00	612,23	781.664,04027	165.302,10
	total 2		1.004,00	491,00	2.331.058,53339	492.959,70
	Diferența de preț (2-1)		1004,00	44,60	211.723,28667	44.774,1

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață teren mp	Valoarea prin extracție		
				EURO /mp	RON	EURO
1	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Picadilly, jud. Constanta	Bază nautică	1.004,00	500,00	2.373.807,4	502.000
	total 1		1.004,00	500,00	2.373.807,4	502.000
	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Picadilly, jud. Constanta	Bază nautică	734,00	500,00	1.735.432,9	367.000
		Club Nautic P+2 și împrejurire teren	270,00	750,00	957.561,75	202.500
	total 2		1.004,00	567,23107	2.692.994,6	569.500
	Diferența de preț (2-1)		1004,00	67,23107	319.187,2	67.500

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, Zona Hotel Picadilly, restaurant Tic Tac, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finală a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață teren mp	Valoarea de piață		
				EURO/ mp	RON	EURO
1	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Picadilly, jud. Constanta	Bază nautică	1.004,00	446,40	2.119.335,24672	448.185,60
	total 1		1.004,00	446,40	2.119.335,24672	448.185,60
2	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Picadilly, jud. Constanta	Bază nautică	734,00	446,40	1.549.394,49312	327.657,60
		Club Nautic P+2 și împrejmuire teren	270,00	612,23	781.664,04027	165.302,10
	total 2		1.004,00	491,00	2.331.058,53339	492.959,70
	Diferența de preț (2-1)		1004,00	44,60	211.723,28667	44.774,1

Valoarea de piață a terenului situat în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Picadilly, restaurant Tic Tac, lot 1, este:

44.774,1 EURO echivalentul a 211.723,28667 RON
fără TVA

1 EURO 4,7287 RON 21.06.2019

Observații: Valoarea de piață a terenului intravilan, stabilită în acest raport este valabilă numai în ipoteza în care bunul imobil este folosit conform Certificatului de urbanism nr. 659/07.03.2019 pentru "construire Club Nautic P+2E și împrejmuire teren" luându-se în considerare conținutul memoriului justificativ nr.115465/13.06.2019 atașat cererii de aviz DASOE nr.53164/14.03.2019 și planul anexă la certificatul de urbanism: POT=27%, CUT=0,8, P+2E, suprafața construită la sol=270 mp, suprafața desfășurată totală=810 mp.

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE